

REGULAMIN
PROGRAMU "NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI"
realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku

w ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Miasta Włocławek, Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. realizuje program "Najem z dojściem do własności", dla którego zastosowanie mają postanowienia Regulaminu.

§ 1
SŁOWNICZEK

ILEKROĆ W REGULAMINIE JEST MOWA O:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć *Regulamin programu "Najem z dojściem do własności" realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku*;
2. **MTBS** lub **Spółce** – należy przez to rozumieć Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. we Włocławku;
3. **Programie** – należy przez to rozumieć program "Najem z dojściem do własności" realizowany w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku;
4. **Lokalu Mieszkalnym** lub **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w postaci domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wybudowany przez Spółkę w ramach Programu;
5. **Uczestniku Programu** lub **Uczestniku** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która zgłosiła chęć zawarcia lub zawarła z MTBS w imieniu własnym Umowę partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego oraz umowę najmu z dojściem do własności tego Lokalu. Uczestnik Programu jest jednocześnie partycypantem i najemcą Lokalu Mieszkalnego wybudowanego w ramach programu "Najem z dojściem do własności";
6. **Komisji Kwalifikacyjnej** – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu lokali mieszkalnych działającą w Spółce;
7. **Liście** – należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków;
8. **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Programu w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu;
9. **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Uczestnika Programu w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz infrastrukturą towarzyszącą;
10. **Umowie Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
11. **Czynszu najmu** lub **Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników MTBS dla zasobów lokalowych Spółki wybudowanych w ramach Programu;
12. **Gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, tj. zamieszkujące razem i wspólnie utrzymujące się bez względu na ich pokrewieństwo czy status cywilny.
13. **Dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, równy lub wyższy niż:

400 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

300 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

270 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

240 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

205 % w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, pomniejszone o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,

kwoty najniższej emerytury i renty, której wysokość na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 i 1674) każdego roku ogłaszana jest w drodze komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

- 14. Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 226, z późn. zm.); ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 776, z późn. zm.) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
- 15. Dochódzie** – należy przez to rozumieć udokumentowany dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023, poz. 1335, z późn. zm.), uzyskiwany przez Uczestnika Programu;
- 16. Dochódzie Gospodarstwa Domowego** - należy przez to rozumieć sumę Dochodów uzyskiwanych przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania;
- 17. Naborze** – należy przez to rozumieć postępowanie zmierzające do pozyskania i zakwalifikowania Uczestnika w ramach Programu lub danego etapu Programu do objęcia Lokalu, pod warunkiem spełniania warunków określonych w Regulaminie, na podstawie złożonego Spółce przez tego Uczestnika pisemnego wniosku o przydział Lokalu. O rozpoczęciu Naboru, sposobie składania wniosków oraz zakończeniu Naboru decyduje każdorazowo Zarząd Spółki, podając informacje do publicznej wiadomości;
- 18. BGK lub Banku** – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (00-801), Al. Jerozolimskie 7;
- 19. Program "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności"** - należy przez to rozumieć założenia wycofanego *Regulaminu programu "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności"* realizowanym w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku – założenia Programu określone treścią ww. Regulaminu zostały określone dla realizacji inwestycji finansowanej w ramach rządowego programu Społeczne Budownictwo Czynszowe, tj. w przypadku finansowania robót budowlanych kredytem preferencyjnym udzielanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 20. Umowa najmu** – należy przez to rozumieć **umowę najmu z dojściem do własności** zawieraną z Uczestnikiem Programu po wybudowaniu Lokalu, na który zgodnie z umową partycypacji został wniesiony udział w kosztach budowy tego Lokalu;

§ 2

Pierwszeństwo objęcia Lokali

Pierwszeństwo w objęciu Lokalu mają Uczestnicy Programu "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności", którzy w ramach przeprowadzonego naboru wniosków dla ww. programu zawarli ze Spółką Przedwstępne Umowy Partycypacji i wyrazili chęć uczestniczenia w Programie do którego zastosowanie mają zapisy niniejszego Regulaminu.

§ 3

Kryteria kwalifikacji do Programu

1. Uczestnik Programu **na dzień złożenia wniosku** musi spełniać łącznie wszystkie poniższe przesłanki, tj.:
 - a) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego we Włocławku po podpisaniu umowy najmu;
 - b) posiada udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek na poziomie przewyższającym Dolny limit dochodowy.
2. Warunek, o którym mowa w ust.1 lit. a) oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu Podatkiem dochodowym.
3. W przypadku, gdy Uczestnik Programu osiąga dochód poza granicami kraju, a dochody te są zwolnione od podatku w Polsce na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, warunek, o którym mowa w ust. 1 lit. a) może zostać wyłączone.
4. W sytuacji, gdy Uczestnik osiągał dochód w części roku poprzedzającego złożenie wniosku oraz w roku bieżącym wykazuje dochody kwalifikujące do Programu, dopuszcza się przeliczenie dochodu uzyskanego w roku poprzednim proporcjonalnie do okresu zatrudnienia.
5. Uczestnik Programu jest uprawniony do objęcia wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego z zasobów MTBS.
6. **Spełnianie kryteriów w zakresie kwalifikacji do Programu wymaga potwierdzenia przez Uczestnika Programu dokumentami. Ciężar udowodnienia spełniania kryteriów spoczywa na Uczestniku.**
7. Uczestnik Programu jest zobowiązany dostarczyć do MTBS wnioski w czasie trwania Naboru, w sposób określony przez Zarząd Spółki w ogłoszeniu o Naborze.
8. Złożone w ramach Naboru wnioski są wstępnie weryfikowane przez Spółkę, pod względem ich kompletności i przedkładane Komisji dopiero po ich ostatecznym uzupełnieniu. Spółka wzywa do uzupełnienia wniosków niekompletnych w terminie 7 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełnienia pod rygorem odrzucenia wniosku.
9. Komisja Kwalifikacyjna rozpatruje wnioski podpisane i należycie wypełnione z załączonymi wymaganymi dokumentami potwierdzającymi okoliczności, na które Uczestnik powołuje się we wniosku.
10. Komisja prowadzi systematyczną weryfikację wniosków, poczynając od dnia rozpoczęcia Naboru.

§ 4

Wpis na listę Uczestników Programu

1. Oprócz Uczestników Programu, o których mowa w § 2, wpisaniu na Listę podlegają Uczestnicy Programu, których wnioski zostały zaewidencjonowane przez MTBS i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną, jako spełniające łącznie warunki, określone w § 3 Regulaminu.
2. O kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku.
3. Kolejność wpisu na Listę decyduje o kolejności przydziału Lokali Mieszkalnych.
4. Wnioskodawcy, którym ze względu na ograniczoną liczbę Lokali Mieszkalnych w ramach Programu "Najem z dojściem do własności", nie zostały przydzielone Lokale, pozostają na Liście i będą uprawnieni do przydziału Lokalu w przypadku kolejnej inwestycji realizowanej przez MTBS, zgodnie z kolejnością wpisu na Listę.
5. Tryb przyznawania Lokali Mieszkalnych i pracy Komisji Kwalifikacyjnej reguluje Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej.
6. Wzór wniosku wraz z wykazem dokumentów potwierdzających spełnienie kryteriów kwalifikacji zostaną zamieszczone na stronie internetowej www.mtbs.wloclawek.pl

§ 5

Partycypacja

1. Umowa Partycypacji zawierana jest na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat (w zależności od realizowanego etapu inwestycji).
2. Wysokość kwoty Partycypacji nie będzie wyższa niż 30 % kosztów budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tj. bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal Mieszkalny).
3. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej ostateczna wysokość w złotych zostaną ustalone w Umowie Partycypacji zawieranej pomiędzy MTBS a Uczestnikiem Programu. W okresie realizacji inwestycji Spółka może zawrzeć przedwstępną umowę partycypacji, w której zostaną określone zobowiązania Stron umowy oraz może zostać określona wysokość zaliczki na poczet Partycypacji oraz termin jej wniesienia.
4. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty Partycypacji przed dniem zawarcia Umowy najmu.
5. Kwota Partycypacji podlega waloryzacji.
6. W przypadku rozwiązania Umowy Partycypacji kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez Uczestnika Programu i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w terminie miesiąca od objęcia Lokalu przez kolejnego Uczestnika Programu. Za dzień opróżnienia i opuszczenia Lokalu uznaje się dzień przejęcia Lokalu przez MTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za dzień objęcia Lokalu uznaje się dzień przekazania Lokalu kolejnemu Uczestnikowi Programu przez MTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. W każdym przypadku kwota Partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej ze Spółką (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w Lokalu, itp.), które nie zostaną pokryte z Kaucji.

8. W przypadku zawierania w odniesieniu do danego Lokalu kolejnej Umowy Partycypacji po rozwiązaniu dotychczasowej Umowy Partycypacji, nowy Uczestnik Programu jest zobowiązany do wniesienia kwoty Partycypacji powiększonej o równowartość kwoty rat kapitałowych zadłużenia naliczonych dla tego Lokalu w ramach czynszu najmu do dnia objęcia Lokalu przez nowego Uczestnika Programu.
9. MTBS zastrzega sobie możliwość odstąpienia od Umowy Partycypacji do czasu objęcia Lokalu przez Partycypanta jako najemcę.
10. W razie odstąpienia od Umowy, Partycypantowi zostanie zwrócona kwota partycypacji w wysokości kwoty rzeczywiście wpłaconej przez Partycypanta, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia.

§ 6

Kaucja

1. Uczestnik Programu jest zobowiązany do wpłacenia przed podpisaniem umowy najmu Lokalu Mieszkalnego Kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
2. Kaucja stanowi 6-krotność miesięcznego Czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki Czynszu najmu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.
3. Kaucja będzie podlegać zwrotowi w kwocie równiej 6-krotności kwoty miesięcznego Czynszu najmu obowiązującego w dniu zwrotu Kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opuszczenia i opróżnienia Lokalu przez Uczestnika Programu i oddania tego Lokalu do dyspozycji MTBS.
5. MTBS przysuguje prawo potrącenia z kwoty Kaucji należności z tytułu najmu Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu).

§ 7

Zawarcie umowy najmu z dojściem do własności

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Uczestnik Programu oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie wymienione poniżej kryteria:
 - a) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego we Włocławku;
 - b) Uczestnik Programu posiada udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek na poziomie przewyższającym Dolny limit dochodowy.Ciężar udowodnienia spełniania warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu spoczywa na Uczestniku.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 lit. a) może zostać wyłączony w przypadku, gdy Uczestnik Programu osiąga dochód poza granicami kraju, a dochody te są zwolnione od podatku w Polsce na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.
3. Ponadto na dzień podpisania umowy najmu, Uczestnik Programu pozostający w związku małżeńskim jest zobowiązany złożyć:

- a) pisemne oświadczenie o panującym w małżeństwie ustroju majątkowym,
- b) pisemne oświadczenie, w którym małżonkowie dokonają wskazania, któremu z nich na wypadek ustania małżeństwa lub jego unieważnienia będą przysługiwały prawa i obowiązki z tytułu zawartej umowy partycypacji i umowy najmu
4. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat (w zależności od etapu inwestycji). Umowa najmu nie może być zawarta na okres dłuższy niż Umowa Partycypacji.
5. Wydanie lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Nieobjęcie Lokalu w terminie podanym w ust. 5, powoduje rozwiązanie umów, o ile zostały zawarte, a także rozliczenie Kaucji i Partycypacji oraz wykreślenie z Listy.

§ 8

Zasady najmu

1. Z tytułu zawartej umowy najmu, Uczestnik Programu będzie zobowiązany do płacenia Czynszu najmu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników MTBS w drodze uchwały.
2. Uczestnik Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy zobowiązali się do rozliczania Podatku dochodowego w urzędzie skarbowym we Włocławku, zobowiązani są do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu:
 - a) kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy we Włocławku lub
 - b) innego dokumentu potwierdzającego rozliczanie się z Podatku dochodowego we Włocławku.
3. Uczestnik Programu jest zobowiązany na każdorazowe żądanie Spółki do złożenia MTBS potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego zarówno przez siebie, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym we Włocławku (kserokopia zeznania PIT potwierdzająca jego złożenie we właściwym urzędzie skarbowym lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy),
4. Uczestnik Programu nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać lokalu osobom trzecim do bezpłatnego używania bez uprzedniej zgody MTBS dokonanej w formie pisemnej.
5. Uczestnik Programu po zawarciu umowy najmu i objęciu Lokalu Mieszkalnego zobowiązany będzie do zawarcia umów na dostawę mediów (m. in. dostawy do Lokalu energii elektrycznej, wody oraz ścieków i odpadów komunalnych) we własnym zakresie.
6. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu Uczestnik Programu będzie ponosił opłaty niezależne od MTBS – m.in. opłaty za konserwację instalacji odnawialnych źródeł energii.
7. Za zapłatę Czynszu najmu i innych opłat niezależnych od MTBS odpowiadają solidarnie z Uczestnikiem Programu wszystkie osoby pełnoletnie, które stale zamieszkują z Uczestnikiem Programu, za okres ich stałego zamieszkiwania.
8. Jeśli zawarcie Umowy najmu następuje w czasie trwania małżeństwa, małżonkowie są Najemcami Lokalu bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe, zgodnie z treścią art. 680¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
9. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego, nie później niż miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Uczestnik Programu:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wkracza w sposób rażący lub uporczywy porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z korzystaniem Lokalu, o których mowa w niniejszej Umowie, lub części ceny sprzedaży zgodnie harmonogramem za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
11. W razie utraty przez Uczestnika Programu tytułu prawnego do Lokalu Mieszkalnego i zajmowania przez Uczestnika Programu Lokalu Mieszkalnego bez tytułu prawnego, na żądanie MTBS, Uczestnik będzie zobowiązany do płacenia MTBS odszkodowania w wysokości 200% Czynszu najmu.
12. Nadwyżka płaconego przez Uczestnika Programu odszkodowania ponad Czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu Lokalu Mieszkalnego.
13. W przypadku rozwiązania umowy najmu MTBS może wypowiedzieć Umowę Partycypacji.
14. Uczestnik Programu w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody MTBS, może poczynić nakłady na Lokal Mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, MTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Uczestnikowi równowartości poczynionych nakładów, a Uczestnik Programu może zostać zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.
15. Do osób zajmujących Lokal bez tytułu prawnego postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
16. Na wniosek Najemcy, MTBS może wyrazić zgodę na bezkosztowe przejęcie poczynionych w Lokalu nakładów. Warunkiem akceptacji i wyrażenia zgody na przejęcie poczynionych nakładów wykonanych przez Najemcę jest wykonanie prac adaptacyjnych w sposób nienaruszający przepisów prawa, w szczególności *Prawa budowlanego* i *Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Wykonane przez Najemcę nakłady muszą nadawać się do dalszej eksploatacji i być przydatne celowi, któremu służy wynajmowany przez MTBS Lokal.

§ 9

Wykup Lokalu Mieszkalnego

1. Uczestnikowi Programu będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego Lokalu Mieszkalnego, przy czym:
- a) Uczestnik Programu będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do nabycia najmowanego Lokalu Mieszkalnego,
 - b) skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Uczestnika dodatkowego oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu,

- c) Uczestnik Programu będzie uprawniony do złożenia oświadczeń woli, o których mowa w lit. b), nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu i nie później niż na 12 miesięcy przed upływem okresu, na który została zawarta umowa najmu Lokalu.
- 2. W przypadku złożenia przez Uczestnika Programu oświadczeń o wykupie najmowanego Lokalu Mieszkalnego, MTBS będzie zobowiązany do przeniesienia prawa własności Lokalu Mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tych oświadczeń, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego oraz uregulowania wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
- 3. Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:

cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego

= wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany Lokal na dzień podpisania umowy przenoszącej własność Lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego (ale nie niższa niż wartość księgowa wynikająca z ewidencji MTBS)
+ kapitał zadłużenia przeznaczonego na finansowanie tej inwestycji w części przypadającej na dany Lokal Mieszkalny, w części niespłaconej w czynszu
+ Partycypacja
+ opłata dodatkowa tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji tej inwestycji i marży zysku, w wysokości uzależnionej od terminu wykupu
+ kwota należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi)

- 4. Na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie zaliczona:
 - a) kwota wniesionej Partycypacji w kwocie zwaloryzowanej,
 - b) pobrana Kaucja w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 3 Regulaminu.
- 5. Ponadto Uczestnik Programu jest zobowiązany do zwrotu MTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedmiotową spłatą części zadłużenia oraz bezzwrotnym odłączeniem Lokalu Mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany Lokal Mieszkalny.
- 6. Uczestnik Programu traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu Mieszkalnego w następujących przypadkach:
 - a) w przypadku rozwiązania umowy najmu;
 - b) braku zmiany właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy we Włocławku najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu przez Uczestnika Programu lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
 - c) w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu Mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody MTBS;
 - d) w przypadku gdy Uczestnik Programu lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie, w którym zajmowały Lokal, nie rozliczały Podatku dochodowego we Włocławku (z wyłączeniem sytuacji, o której mowa w § 3 ust. 3 Regulaminu).
- 7. Na wniosek Uczestnika Programu MTBS może przywrócić prawo do wykupu Lokalu, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
- 8. W terminie 12 miesięcy od daty oddania do użytkowania inwestycji MTBS poda do wiadomości poszczególnym Uczestnikom Programu informację na temat szacunkowej

wartości wykupu Lokalu Mieszkalnego wraz z informacją na temat oszacowanej przez MTBS wielkości udziału w gruncie (w cenie bieżącej). Szacunkowa wartość wykupu Lokalu Mieszkalnego będzie uzależniona od terminu skorzystania z prawa wykupu Lokalu. Szacunkowa wartość wykupu Lokalu Mieszkalnego nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa cywilnego.

§ 10

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu zgody MTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) spełniania przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji i z umowy najmu kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu;
 - b) dotychczasowy Uczestnik Programu oraz nabywca praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu są ze sobą spokrewnieni lub spowinowaceni, tj. należą do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 833, z późn. zm.), albo pozostają we wspólnym pożyciu, o którym jest mowa w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 powyżej, okres najmu Lokalu dotychczasowego Uczestnika Programu zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji i z umowy najmu.
3. Jeżeli przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Partycypacji oraz umowy najmu nastąpi w okresie ostatnich 5 lat obowiązywania ww. umów – nowemu Uczestnikowi Programu przysługuje prawo do złożenia oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu w przedostatnim roku najmu.
4. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Programu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i Umowy Partycypacji zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 11

Zbycie Lokalu Mieszkalnego na wolnym rynku

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i Umowy Partycypacji, Spółce przysługuje:

- a) prawo sprzedaży tego Lokalu Mieszkalnego na wolnym rynku (przy jednoczesnym braku Uczestników Programu zainteresowanych najmem Lokalu Mieszkalnego w ramach niniejszej inwestycji),
- b) prawo zawarcia umowy najmu i Umowy Partycypacji z tym samym najemcą lub partycypantem,
- c) prawo zawarcia umowy najmu i Umowy Partycypacji z nowym najemcą lub partycypantem.

§ 12

Zwrot kwot spłaconych rat kapitałowych zadłużenia

W przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu i Umowy Partycypacji, w tym w związku z migracją Uczestnika Programu do innego programu mieszkaniowego realizowanego przez MTBS, w ramach rozliczenia umowy najmu, zwrotowi podlegać będzie kwota stanowiąca równowartość spłaconego przez Uczestnika Programu kapitału kredytu (bez odsetek) zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy wynajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Odstąpienie od zasad określonych w niniejszym Regulaminie jest możliwe w wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej MTBS.
2. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.
3. Szczegółowe warunki zostaną określone w umowach partycypacji i umowach najmu.
4. W sprawach nie uregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa oraz postanowienia Umowy Spółki.